

# TITRE IV :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.*

*Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison*  
*- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique*  
*- de l'existence d'une exploitation forestière*  
*- de leur caractère d'espaces naturels.*

### Les zones naturelles

- ❑ **La zone A englobe les terres à vocation agricole.**  
Deux secteurs A\*, réservés à l'implantation des bâtiments nécessaires à l'activité agricole figurent au document graphique et notamment la ferme de Bellefontaine.
- ❑ **La zone N** correspond aux secteurs naturels boisés ou arborées du plateau agricole ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.)  
Plusieurs secteurs N\* concernent les implantations isolées ou entités bâties de faible emprise qui se sont implantées en bordure de ces derniers.

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES****RAPPEL :**

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- Prise en compte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres liée à la protection des massifs boisés de plus de 100 hectares.

**SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public,
  - les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
  - les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'ouverture de carrières.
- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
  - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
  - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture
  - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
  - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

### **SONT ADMIS :**

- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique. Dans tous les cas, ils seront soumis à accord préalable.  
En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

### **Dans les zones A\* :**

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :
  - ✗ **strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou para-agricole :**  
Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, ...).  
Les serres.  
Les jardins familiaux dans le prolongement de la zone ayant déjà cette vocation et sur l'emplacement réservé n°4.  
Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.  
Les constructions à usage d'activité strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'au commerce directement lié à l'activité agricole, l'évolution vers des installations à usage touristique et de loisirs (gîte rural, ...) sans dépasser le cadre du volume des bâtiments existants. Cependant quelques extensions limitées et mesurées seront autorisées (plus ou moins 10 % de la SHON existante).

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

### **Dans tous les cas :**

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :
  - ✗ **Nécessaires aux services publics** ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations sous réserve que les constructions soient de faible importance.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Les projet d'occupation ou d'utilisation du sol dans les zones à risques liés aux anciennes carrières souterraines (périmètre visé sur le document graphique des servitudes) pourront être refusés ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE  
DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

**ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES  
RÉSEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

**2. Assainissement**Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents liés à l'activité agricole doivent être prétraités séparément selon les règlements en vigueur. Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.  
Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés**

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

Les antennes paraboliques, (antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement) seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

Toutefois en zones A\*, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome (400 m<sup>2</sup>).

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### **Exceptions :**

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives.

Cette distance est portée à au moins 20 mètres pour les limites de zones U et AU.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

#### Exception :

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 4 mètres.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 15 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) n'est autorisée qu'en A\* et doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs).

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

### **Aspect architectural**

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

### **Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

### **Les toitures**

Elles pourront varier entre 35° et 45°

## **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

## **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

### **Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au document de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

Dans le secteur A\*, les espaces non bâtis doivent être plantés.

## **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**Modification simplifiée n° 3**

**DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024**

# **ZONES N**



## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

### RAPPEL :

- Dans tous les cas, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.
- Les installations et travaux divers.
- Toute construction n'étant pas rattachée directement à l'activité des jardins familiaux hors de la zone déjà affectée à cette vocation et au secteur situé juste au Sud du cimetière.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public sportif, à l'exception des habitations légères de sports (vestiaires par exemple) et de loisirs ou encore les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de hauteur ou de profondeur. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N2 et notamment :
  - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
  - ✗ Les constructions à usage d'habitation,
  - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
  - ✗ La création d'installations classées,
  - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  - ✗ Les abris de jardin isolés.
- Tout aménagement de surface en dur (bitume, béton,...) à l'exception des voies et cheminements.
- Les garages.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes.
- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres dans le secteur identifié en N\* et déjà affecté à cette vocation.
- Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- Les installations et constructions légères sportives (du type vestiaire) accolées aux équipements existants.
- L'aménagement et l'ouverture de cheminements sur les bords de l'Oise, s'ils permettent l'accueil du public.
- L'exploitation des jardins familiaux est autorisée et encouragée dans la zone déjà affectée à cette vocation et dans le secteur situé au Sud du cimetière. Dans le cas d'un découpage de terrain à vocation de jardins familiaux, un plan d'aménagement d'ensemble sera soumis à autorisation par la mairie.
- Seuls les abris et clôtures sont autorisés en vue de l'utilisation de jardins familiaux et la reconstruction à l'identique après sinistre. Pour faciliter leur intégration dans le paysage, les abris de jardins et les clôtures devront respecter strictement le plan d'aménagement.
- Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sur le tracé déjà existant.
- A proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral, des emprises de 200 mètres maximum feront l'objet de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol dans les zones à risques liés aux anciennes carrières souterraines (périmètre visé sur le document graphique des servitudes) pourront être refusés ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les ouvrages de type « mur anti-bruit » permettant d'assurer l'isolation phonique des habitations vis-à-vis des activités de loisirs pouvant générer des nuisances sonores.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

L'accès automobile s'effectue par les voiries existantes. La desserte interne des jardins familiaux est uniquement piétonne.

La conservation et l'ouverture de cheminements piétonniers pourront être exigées, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter-quartiers.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementées pour le secteur des jardins familiaux.

Pour les autres secteurs :

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **2. Assainissement**

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.  
Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés**

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

Toutefois en zone N\*, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. (400 m<sup>2</sup>)

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de :  
- 5 mètres de l'alignement.

#### Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à au moins 20 mètres des limites de zones U, AU et des espaces boisés classés ; en dehors des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

#### Exception :

- l'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementée.

Toutefois pour le secteur des jardins familiaux les abris seront regroupés afin de préserver l'aspect naturel de la zone et d'en éviter le mitage.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.  
De plus, pour le secteur des jardins familiaux les abris d'une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup> sont autorisés.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (voir définition dans le lexique) ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).  
Toutefois pour le secteur N\*, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage.  
Pour le secteur des jardins familiaux la hauteur des abris est limitée à 2,50 mètres.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

### Les clôtures

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune.

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

### **Les espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes repérées aux documents graphiques doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les espaces libres et les plantations sont nécessaires. Ils sont prévus et conçus dès la présentation du projet d'aménagement à la commune pour accord.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE AU

### ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2.

### ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

#### SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

#### ET SOUS RÉSERVE D'UNE MODIFICATION DU PLU :

Les constructions ou installations de toute nature autorisées dans le secteur AU.

### ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Sans objet

### ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

### ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

### ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

### ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

**ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



## Modification simplifiée n° 3

### DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024

## ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

#### SONT INTERDITS :

#### **Secteurs 1AUr – 1AUh – 1AUc (habitat) :**

##### **En matière d'activités :**

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - d'entrepôts.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

#### **Secteur 1AUe (équipement) :**

##### **En matière d'activités :**

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - d'installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - d'entrepôts.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les constructions à usage d'habitation non destinées à l'habitat du personnel communal ou nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des équipements publics ou collectifs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

## **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **RAPPELS :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques » :**

**Les constructions ou installations non interdites en 1AU 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage**

**Secteurs 1AUr – 1AUh – 1AUc (habitat) :**

- les constructions à usage d'habitations
- les vérandas si leur surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup>
- les abris de jardins si leur surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup> et s'ils respectent les conditions des articles 1AU6, 1AU7 et 1AU11
- les garages individuels
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

**Secteur 1AUe (équipement) :**

- les constructions à usage d'équipements publics
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

## **ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS.**

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques et annexées en fin de règlement.*

*Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules, notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.*

### **ACCES :**

*Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.*

*Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3 mètres de largeur.*

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

## **ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

*Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.*

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

- *Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.*
- *L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.*

#### **Eaux pluviales :**

- *Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.*

### **3. RESEAUX DIVERS**

- *Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.*
- *Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.*

### **Collecte des déchets :**

*Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).*

### **Routes et voiries départementales :**

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier. Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

## **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :*

### Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

### Secteur 1AUh (habitat groupé) :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

### Secteur 1AUc (habitat dense) :

- Non réglementée.

### Secteur 1AUe (équipement) :

- **Les équipements publics et collectifs** et installations nécessaires au fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

*Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.*

*Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.*

**Les bâtiments annexes ne sont pas réglementés**

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.*

*Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :*

### Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

Secteur 1AUh (habitat groupé) :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 4 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

Secteur 1AUc (habitat dense) :

- Soit sur les deux limites ;
- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

**CONSTRUCTIONS ANNEXES pour les secteurs 1AUr et 1AUh :**

Les constructions annexes, abris de jardins, garages non accolés peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée au faîtage.

Secteur 1AUe (équipement) :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 1,90 mètres des limites séparatives, quelque soit la vue ;

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES  
UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MÊME PROPRIÉTÉ**

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

Interdit

Seuls les bâtiments annexes non contigus à la construction principale devront respecter les prescriptions des articles 1AU 7 et 1AU 11 du présent règlement.

Secteur 1AUh (habitat groupé) :

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes, soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

Secteur 1AUc (habitat dense) :

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes, soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

Secteur 1AUe (équipement) :

Non réglementée.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface de chaque parcelle.

Secteur 1AUh (habitat groupé) :

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface de chaque parcelle.

Secteur 1AUr (habitat dense) :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

Secteur 1AUe (équipement) :

Non réglementé.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 1AU 12 et 1AU 13 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Secteur 1AUh (habitat groupé) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+ combles ou R + 1 + combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

Secteur 1AUc (habitat dense) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 13 mètres au faîtage hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

Secteur 1AUe (équipement) :

La hauteur plafond des constructions, mesurée au point haut du faîtage ne peut excéder 11 mètres, hors équipements techniques spécifiques (cheminée, antennes...).

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### DANS LES SECTEURS 1 AUr, h, et c (habitat) :

#### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

##### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction. Cependant, les faitages des constructions s'implantant à l'angle de deux voies pourront être parallèle à chacune de ces voies.

##### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

##### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons : rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

#### **LES FACADES**

- *Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.*
- *A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.*

#### **Les matériaux**

- *Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.*
- *L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.*
- *Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.*
- *Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.*
- *Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes*

#### **Les ouvertures**

- *Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.*
- *Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé. Le blanc pourra être autorisé.*
- *Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.*
- *Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.*

#### **LES CLOTURES**

- *Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.*
- *Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.*
- *Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.*
- Sur les voies :  
*Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya. Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.*
- En limite séparative  
*Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50 m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.*

#### **LES RESEAUX**

- *Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.*

**DANS LE SECTEUR 1 AUe (équipement) :**



L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### **ASPECT ARCHITECTURAL**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

### **LES CLÔTURES**

Des clôtures extérieures et intérieures (si elles existent) devront s'intégrer au paysage où elles sont installées. L'utilisation de haies plantées respectant les essences locales ou des matériaux tels que le bois, d'une hauteur maximum de 2 mètres reste à privilégier. D'autres matériaux tels que des grillages, ou dispositifs à claire voie pouvant être aussi employés mais devant recevoir l'accord de la commune. Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

### **LES RESEAUX**

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

## **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **RAPPEL :**

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### **GENERALITES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

#### **Secteur 1AUr (habitat peu dense) :**

2 places par logement, dont 1 couverte.

#### **Secteur 1AUh (habitat groupé) :**

2 places par logement, dont 1 couverte.

#### **Secteur 1AUc (habitat dense) :**

1 place par logement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON (avec 1 place de stationnement minimum par unité), + 1 place banalisée sans pouvoir être privative par tranche de 10 logements.

#### **Secteur 1AUe :**

Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la destination de l'équipement public.

**ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE  
RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES  
DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.
- Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
- Les peupliers sont interdits.
- Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Secteur 1AUr (habitat peu dense) :

La SHON globale est fixée à 7 800 m<sup>2</sup>.

Secteur 1AUh (habitat groupé) :

La SHON globale est fixée à 4 500 m<sup>2</sup>.

Secteur 1AUc (habitat dense) :

La SHON globale est fixée à 4 800 m<sup>2</sup>.

Secteur 1AUe (équipement) :

Non réglementé.

## Modification simplifiée n° 3

### DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024

## ZONE 2AU

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

#### SONT INTERDITS :

##### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - × de bâtiments à vocation industrielle,
  - × d'installations classées,
  - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services, d'une SHON supérieure à 400 m<sup>2</sup> pour les secteurs déjà affectés à de l'activité,
  - × de bâtiments d'exploitation agricole,
  - × d'entrepôts,
  - × des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

##### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

### **SONT AUTORISEES :**

**Sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructures et des réseaux nécessaires figurant dans le schéma de principe des « orientations d'aménagement spécifiques » :**

*Les constructions ou installations de toute nature non mentionnées à l'article 2AU 1 à condition de ne pas compromettre l'aménagement et la constructibilité des parcelles voisines.*

*Les constructions et installations existantes liées à de l'activité sans changement d'affectation dans le cadre d'une mutation, et sous réserve de ne pas porter atteinte ni à son fonctionnement ni au site environnant.*

**Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :**

- *Pour les secteurs déjà affectés à de l'activité artisanale ou commerciale les bâtiments ne devront pas dépasser 400 m<sup>2</sup> de SHON.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.*
- *La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.*
- *L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article 2AU 1, installés avant la date d'approbation du PLU.*

## **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

### **ACCES :**

*Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.*

*Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieure à 3,50 mètres de largeur.*

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

*En outre, les sorties de garage sont interdits sur la RD 55.*

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques.*

Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

#### **Routes et voiries départementales :**

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

## **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales seront implantées conformément aux marges de reculement indiquées au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Pour les parcelles implantées le long de la RD 55, les annexes ne pourront pas s'implanter en limite séparative de fond de parcelle de manière à conserver une qualité paysagère donnant sur le front de rue départementale.

### **EXCEPTIONS :**

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les constructions principales seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales sont en retrait de limites séparatives.

Et les façades doivent être implantées à :

- Soit 4,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.
- Soit 8,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

- Les constructions annexes, (abris de jardins, garages, charreterie...) contiguës ou non peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée au faitage.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

*Une seule construction à usage d'habitation pourra être édifée sur chaque lot.  
Seules les annexes sont autorisées conformément aux articles 2AU 7 et 2AU 11 du présent règlement.  
Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 25%.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.*

*Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 2AU 12 et 2AU 13 du présent règlement.*

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique) :** *la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.*

*Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.*

*La hauteur de toute construction mesurée hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.*

*La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.*

### **EXCEPTIONS :**

- *Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- *L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.*
- *Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.*
- *Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.*
- *Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.*

- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction. Cependant, les faitages des constructions s'implantant à l'angle de deux voies pourront être parallèles à chacune de ces voies.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

#### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### **LES FAÇADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit. Les teintes seront choisies dans les tons pierre, beige rosé ou coquille d'oeuf.



- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

#### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

#### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

#### **LES CLOTURES**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois. L'ensemble ne dépassera pas 2 mètres.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.
- Sur les voies :  
Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux essences de type thuya.  
Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- En limite séparative  
Les clôtures seront de préférence réalisées par des murets de faible hauteur (inférieure à 0,50 m) ou piquets bois ou métalliques surmontés de grillage et doublés de haies d'essences locales.

#### **LES RESEAUX**

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.  
Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

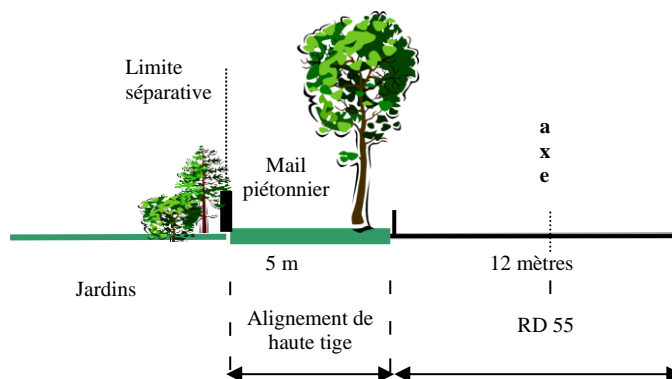
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

### GENERALITES

- *Habitat* 2 places par logement aménagées sur la propriété, dont 1 couverte intégrée à la construction.
- *Activités* 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- *Autres (équipements publics et collectifs)*  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
  - Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.
  - Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.
  - Les peupliers sont interdits.
  - Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.
- Le long de la RD 55, un aménagement paysager sera imposé dans la marge de recul inconstructible respectant la coupe ci-contre.



## ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30 pour les secteurs déjà urbanisés

Toutefois, il n'est pas applicable :

- aux équipements publics
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs

Une SHON globale de 2 917 m<sup>2</sup> (soit 1 617 m<sup>2</sup> + 1 300 m<sup>2</sup>) est fixée pour les 2 îlots à urbaniser.

## Modification simplifiée n° 3

### DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024

## ZONE 3AU

### ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

#### SONT INTERDITS :

##### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - × de bâtiments à vocation industrielle,
  - × d'installations classées,
  - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services,
  - × de bâtiments d'exploitation agricole,
  - × d'entrepôts,
  - × des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

##### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en sous-sol
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

##### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

### ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT AUTORISEES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :**

*Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes qui leur sont directement liées telles que garage, abris de jardin, clôtures, et sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 3AU 1.*

*Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.*

*Les équipements publics et privés et les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.*

**Certaines constructions devront, en outre, satisfaire les conditions suivantes :**

- *Les affouillements et exhaussements du sol seront autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.*
- *La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.*

**ARTICLE 3AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

*L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux documents graphiques.*

*Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.*

**ACCES :**

*Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.*

*L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.*

**DESSERTE ET VOIRIE :**

*Les voies nouvelles et cheminements piétonniers seront réalisés selon les coupes identifiées aux documents graphiques (3,50 mètres minimum).*

Les voies de plus de 60 mètres et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères... – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 3 AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### **De plus,**

- Les ouvrages privatifs devront être munis de dispositifs anti-retour, afin d'éviter tous dommages dans le cas de mise en charge du réseau collectif.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

#### **Routes et voiries départementales :**

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés

d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

#### **ARTICLE 3AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions principales seront implantées conformément aux marges de reculement indiquées au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).*

*Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou à créer.*

*Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.*

#### **EXCEPTIONS :**

- *Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs*

#### **ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.*

*Les constructions principales seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique. Si aucune prescription n'est indiquée les constructions principales sont en retrait de limites séparatives.*

*Et les façades doivent être implantées à :*

- *Soit 5,00 m minimum de la limite séparative si elles ne comportent pas de vues.*
- *Soit 8,00 m minimum de la limite séparative si elles comportent des vues.*

*(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)*

#### **EXCEPTIONS :**

*Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

#### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

- *Les constructions annexes, (abris de jardins, garages, charreterie...) contiguës ou non peuvent être implantés en limite séparative et jusqu'à 1 mètre de celle-ci, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée à l'égout du toit.*

## **ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Une seule construction à usage d'habitation pourra être édifée sur chaque lot.  
Seules les annexes sont autorisées conformément aux articles 3AU 7 et 3AU 11 du présent règlement.  
Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

## **ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.*

*Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 3AU 12 et 3AU 13 du présent règlement.*

## **ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique) :** *la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.*

*Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.*

*La hauteur de toute construction mesurée hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.), ne peut excéder 10 mètres au faîtage.*

*La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.*

### **EXCEPTIONS :**

- *Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.*

## **ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- *L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.*
- *Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.*
- *Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.*
- *Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.*
- *Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale ou enterrées.*

- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture (etc...), la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les avants corps et décrochements ne sont admis que si leurs proportions restent inférieures à l'importance de la maison et l'organisation de son plan le justifie.
- Les saillies et tous éléments de décor tels que fers forgés, contreforts, poteaux décoratifs, cheminées monumentales sont interdites.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) pour lesquels un traitement différent pourra être adopté. Ils pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faitage principal de la construction sera parallèle à la voie desservant la façade avant de la construction.
- Il n'y aura pas de débordement de toiture en pignon. En bas des pentes, la corniche sera limitée à 30 centimètres, gouttière comprise.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

#### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- Les couvertures des volumes principaux sont réalisées en tuiles plates avec un nez n'excédant pas 2 centimètres d'épaisseur ou en ardoises naturelles.
- Seuls les tons brun / rouge clair nuancé, pour les tuiles ou noir pour les ardoises sont autorisés.
- L'emploi de fibro-ciment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.



## **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie. Les maçonneries crépies seront grattées avec modénatures en enduit taloché. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosées, ocre jaune clair, ocre beige ou ton pierre.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes. Elles seront accolées à ladite construction principale.

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz, rose orangé ou blanc.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
- Une lecture plus contemporaine peut être accordée suivant les rapports entre les pleins et les vides.

## **LES CLÔTURES**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures sont composées de haies vives doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte. L'ensemble ne dépassera pas 1,50 mètres.
- Ces haies seront constituées de végétaux (minimum trois espèces persistantes et trois espèces caduques).

Végétaux caducs :

Abélie  
Erable champêtre  
Charme  
Calicarpe  
Cognassier  
Cornouiller  
Noisetier commun  
Fusain d'Europe  
Spirée Vanhoutte  
Viorne Fragante

Abélia  
Acer Campestris  
Carpinus Betulus  
Callicarpa Badinieri  
Chaenomeles  
Cornus Sanguinea ou Alba  
Corylus Avellana  
Euonymus Europaeus  
Spiraea x Vanhouttei  
Viburnum Fragans

Végétaux persistants :

Epine Vinette  
Buis  
Chalef  
Houx  
Mahonie  
Osmanthus  
Laurier Cerise  
Laurier du Portugal  
Laurier tin  
Photinie  
If commun

Berberis  
Buxus Sempervirens  
Elaeagnus x Ebbingei  
Ilex  
Mahonia Aquifolium  
Osmanthus  
Prunus Laurocerasus  
Prunus Lusitanica  
Viburnum tinus  
Photinia red Robin  
Taxus Baccata

*Les thuyas et les cupressus sont proscrits*

- *Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.*
- *Les portails et portillons devront être peints. Les portails lorsqu'ils existent, devront être implantés à l'intérieur de la parcelle privative à au moins 5 mètres de la limite privé/public de façon à permettre la création de places de stationnement de jour non closes, réservées à l'acquéreur.*
- *Des piliers constitués de pierres de ton clair ou de maçonnerie recouverte d'enduit de ton pierre, identique à celui des maisons, seront construits en accompagnement des portails et entrées.*
- *Les plans des clôtures sur rue et des limites séparatives latérales et arrière devront être annexés aux plans du permis de construire.*

#### **LES RESEAUX**

- *Les réseaux seront enterrés.*

#### **LES SOUS SOLS**

- *Le stationnement en sous sol est interdit.  
Cependant, les caves en sous sols sont autorisées avec la prise en compte par les acquéreurs des précautions nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'à l'étanchéité de toutes les parties enterrées des ouvrages de construction (relevages, drainages et étanchéité à la charge de l'acquéreur).*

### **ARTICLE 3AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

#### **RAPPEL :**

- *Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.*
- *Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.*

#### **GENERALITES**

*3 places par logement aménagées sur la propriété, dont 1 au moins, intégrée au logement ou située dans un garage couvert.*

*Autres (équipements publics et collectifs)*

*Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).*

### **ARTICLE 3AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- *Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.*
- *Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.*
- *Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.*
- *Les peupliers sont interdits.*
- *Les haies repérées aux documents graphiques devront être conservées ou remplacées.*

*Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre en respectant les caractéristiques suivantes :*

*A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, des arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.*



**ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Secteur Ouest :

*La SHON globale est fixée à 3 766 m<sup>2</sup>.*

Secteur Est :

*La SHON globale est fixée à 1 783 m<sup>2</sup>.*

*Un COS de 1 pourra être appliqué aux équipements publics.*

**Modification simplifiée n° 3**

**DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024**

# **ZONES UA et UA\***

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

### SONT INTERDITS :

#### En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - ✗ de bâtiments à vocation industrielle,
  - ✗ d'installations classées soumises à déclaration sauf si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants,
  - ✗ de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente **en UA**,
  - ✗ de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON **en UA\***,
  - ✗ de bâtiments d'exploitation agricole,
  - ✗ d'entrepôts,
  - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### En matière d'équipements ou de loisirs :

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.

#### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en nombre supérieur à deux unités par unité foncière en UA.
- Les garages en sous-sol en secteur UA\*

#### En matière de démolitions :

- Dans les secteurs UA\* le permis de démolir sera refusé de plein droit sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.



- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

### **SONT ADMIS :**

#### **Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes

#### **Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente et **en zone UA.**
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON **en zone UA\*.**
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- L'aménagement, la reconversion des bâtiments identifiées aux documents graphiques en zone UA\* en vue de l'accueil d'habitat ou d'activités dans la limite des surfaces de plancher existantes et sous réserve du respect de l'aspect extérieur d'origine.
- Dans les secteurs UA\* le permis de démolir sera refusé de plein droit.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UA 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants,
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Pour les constructions situées à l'Est des rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Maurice Hamel et de Choisy, le premier niveau de plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote 24,89 NGF orthométrique.

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS .**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

#### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.



Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement). La longueur maximale des voiries, en impasse, est limitée à 20 m.

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

Le règlement intercommunal d'assainissement, annexé au PLU, s'impose

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.  
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

#### **Routes et voiries départementales :**

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

## **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Des constructions principales peuvent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement avec un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- Pour les constructions incluant un ou des commerces : un recul du rez-de-chaussée de 3 mètres maximum sera autorisé pour faciliter le déplacement des piétons et le stationnement automobile.

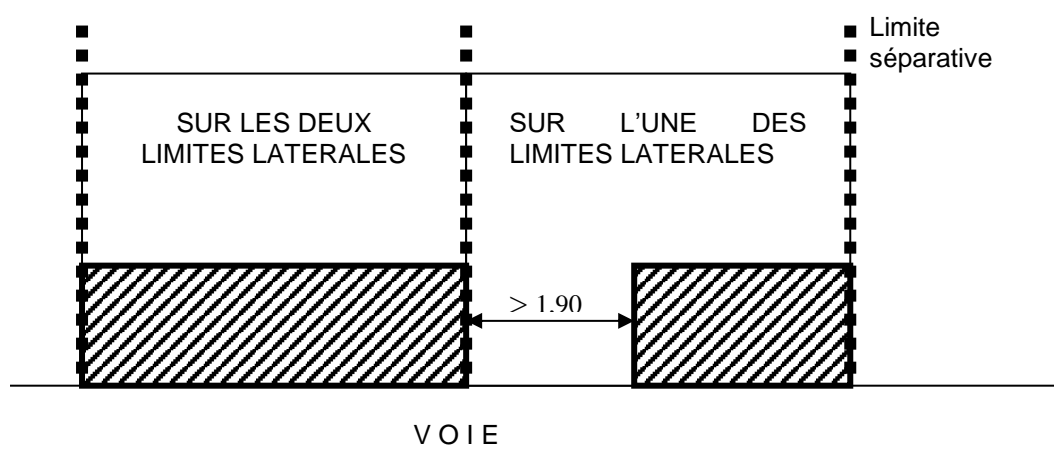
### EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.

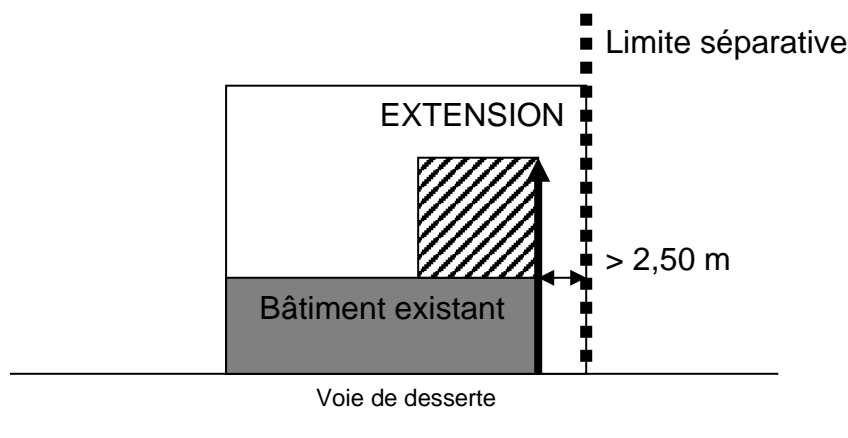


En cas de retrait, le bâtiment ou son extension mesuré en tous points de sa façade devra s'éloigner d'au moins :

- 1,90 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues principales
- égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit si la façade comporte des vues principales.

### EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis (la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher) et que la marge d'isolement respecte un minimum de 2,50 mètres. Toutefois, des constructions d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (annexes, garages, ...) pourront être édifiées en limite séparative.



- En cas de servitude de cour commune, il sera fait application des dispositions prévues aux articles L 451.1 et R 451.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, pourront être implantés :
  - En limite séparative et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 3,00 mètres
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables. (La seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UA 12 et UA 13 du présent règlement.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

En UA :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles (7 mètres à l'égout du toit).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,00 mètres au faîtage.

En UA\* :

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment.

#### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

#### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### **LES FACADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

#### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé. Cette prescription ne concerne pas les commerces.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

### **LES CLÔTURES**

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m sur les voies publiques et sur les limites séparatives.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit

de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.

- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

#### LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

### ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

#### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.
- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.
- Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :
  - Largeur minimale : 2,50m
  - Longueur minimale : 5,00m

#### GENERALITES

- Habitat
  - 2 places par logement construit, reconstruit ou transformé.
  - 1 place par logement pour une opération inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

50 % de ces places au moins devront être aménagées en sous-sol, ou au rez-de-chaussée, dans le volume de la construction. Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues dans le volume de la construction.
- Activités
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de la construction pour les commerces.
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON de la construction pour l'artisanat.



1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant + 1 place par chambre (hôtels et restaurants).

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de la construction pour des bureaux.

- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS :**

- Application de la réglementation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
- À la date de la présente modification, application de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 annexé au dossier.

### **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 50 % de l'espace non bâti du terrain\* doivent être traités en espaces verts de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.
- Par dérogation, les terrains\* de moins de 300 m<sup>2</sup> peuvent ne compter que 25 % de la superficie du terrain\* en espace vert de pleine terre\*.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

**Modification simplifiée n° 3**

**DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024**

# **ZONES UB et UB\***

---

## **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - ✗ de bâtiments à vocation industrielle,
  - ✗ d'installations classées,
  - ✗ de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON en UB,
  - ✗ de bâtiments d'exploitation agricole,
  - ✗ d'entrepôts,
  - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les centres hippiques.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en nombre supérieur à deux unités par unité foncière.
- Les garages en sous-sol dans le secteur inondable reporté au PPRI en vigueur.

#### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

### **SONT ADMIS :**

**Les constructions ou installations dont les équipements publics et collectifs ainsi que leurs dépendances sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques en UB\*.

**Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services de moins de 100 m<sup>2</sup> de SHON en UB.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Pour les constructions situées à l'Est des rues du Maréchal de Lattre de Tassigny, Maurice Hamel et de Choisy, le premier niveau de plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote 24,89 NGF orthométrique.

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement). La longueur maximale des voiries en impasse est limitée à 20 mètres

## **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

**Le règlement intercommunal d'assainissement annexé au PLU s'impose**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

#### Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### 3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

#### **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

#### **Routes et voiries départementales :**

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### **EXEMPTIONS :**

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».

#### EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

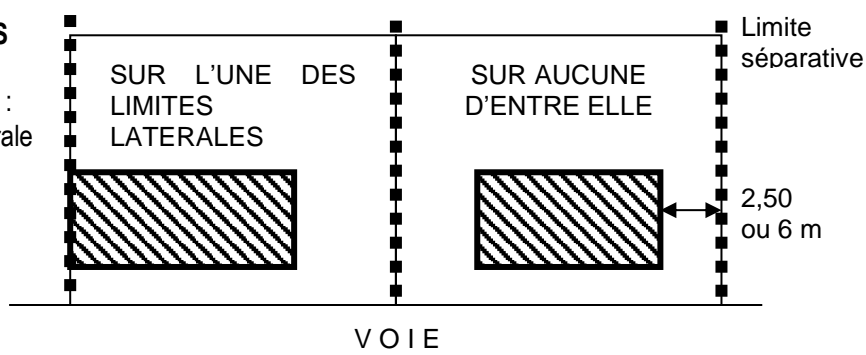
### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



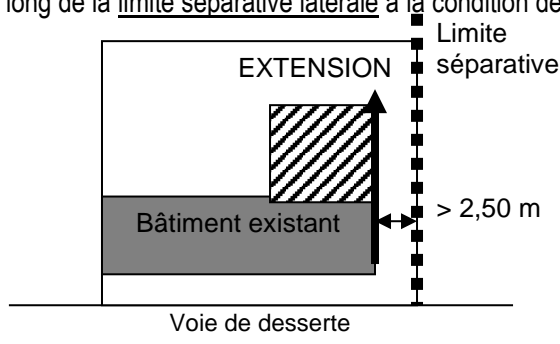
Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 2,50 m des limites séparative si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 6 m de la limite séparative si elles comportent des vues.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

#### EXEMPTIONS :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».
- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci le long de la limite séparative latérale à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis.



#### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

#### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

- Les constructions annexes (telles que les abris de jardins, garages, charreteries...) contiguës ou non, pourront être implantés :
  - En limite séparative et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3 mètres
  - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects mentionnées dans les articles UB 6 et UB 7 permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

La construction d'une annexe contiguë au bâtiment principal est autorisée

Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises.

Des dispositions différentes pourront être admises en UB\* sous réserve que le programme de constructions réponde au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone fixé par les « orientations d'aménagement spécifiques ».

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du présent règlement.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles (7 mètres à l'égout du toit).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.



#### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

#### **LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### **LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **Les pentes**

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

### **Les ouvertures**

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :  
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :  
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

### **Les matériaux**

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouge brun flammé ou sable et champagne et devront éviter les tons monocordes. Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.
- Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau brillant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## **LES FAÇADES**

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### **Les matériaux**

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

### **Les ouvertures**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront peintes de couleur (Île-de-France) vert tilleul à vert wagon, bleu lagon à bleu canard, rose corail à rouge Biarritz ou rose orangé. Cette prescription ne concerne pas les commerces.
- Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

## LES CLÔTURES

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m sur les voies publiques et sur les limites séparatives
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales, soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, de palissade ou de lices en bois.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

## LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPEL :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
  - Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :
- Largeur minimale : 2,50 mètres
  - Longueur minimale : 5,00 mètres

### GENERALITES

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.  
1 place par logement pour une opération inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,
- Activités 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON liée à l'activités.
- Autres (équipements publics et collectifs)  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS :

Application de la réglementation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

À la date de la présente modification, application de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 annexé au dossier.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 50 % de l'espace non bâti du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.
- Par dérogation, les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup> peuvent ne compter que 25 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre\*.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

## **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

### **DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION en UB**

*(cf. art. L. 121-1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

**Modification simplifiée n° 3**

**DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024**

# **ZONE UC**

## **UCa**

## **ARTICLE UC ET UCa 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière d'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire non destinées à l'habitat nécessaire au gardiennage ou à l'entretien des habitations collectives.

#### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - × de bâtiments à vocation industrielle,
  - × d'installations nouvelles classées soumises à l'autorisation, sauf celle mentionnée en UC 2,
  - × de bâtiments à vocation artisanales, commerciales ou de services,
  - × de bâtiments d'exploitation agricole,
  - × d'entrepôts,
  - × des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en sous-sol dans le secteur inondable reporté au PPRI en vigueur et sur le secteur situé rue de la Pointe des Carreaux.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.
- Les ensembles de garages privés de plus de 3 unités.

#### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

## **ARTICLE UC ET UCa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.

### **SONT ADMIS :**

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de stationnement des véhicules.
- La modification ou l'extension des installations classées existantes nécessaires au chauffage des immeubles qu'à condition qu'elles induisent une diminution des nuisances ou des dangers que ces installations provoquent.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.
- Des aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.
- Les aménagements et extensions mineures et les reconstructions à l'identique des bâtiments ayant subi des dommages.

## **ARTICLE UC ET UCa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS.**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement). La longueur maximale des voiries en impasse est limitée à 20 mètres

## ARTICLE UC ET UCa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

**Le règlement intercommunal d'assainissement annexé au PLU s'impose.**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### 3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.



### Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune (Voir annexe « Collecte et traitement des déchets »).

### Routes et voiries départementales :

Pour les zones traversées par les RD 48 et 55, Les aménagements ou les raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier.

Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.

Pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental, les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

## ARTICLE UC ET UCa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UC ET UCa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées au delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

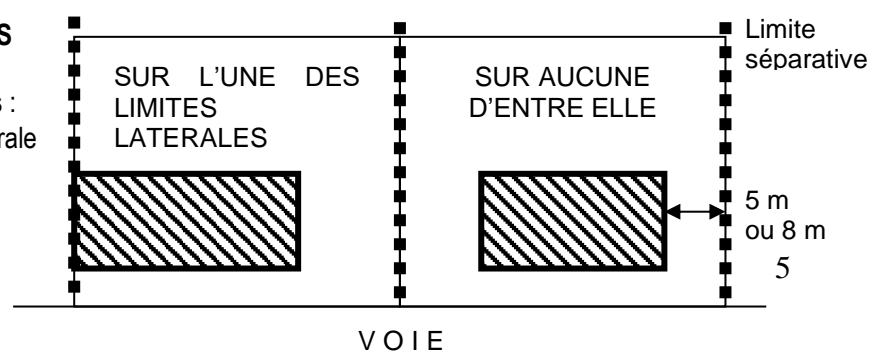
## ARTICLE UC 7 ET UCa : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

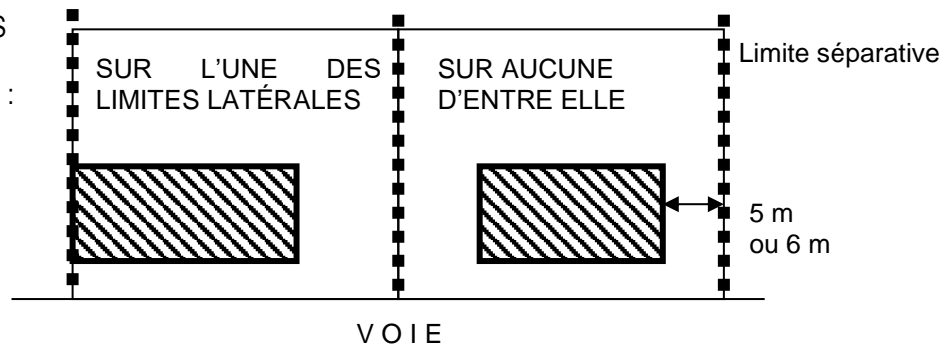
- au moins 5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 8 m de la limite séparatives si elles comportent des vues.

### En secteur UCa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :  
Soit, sur une limite séparative latérale  
Soit, sur aucune d'entre elle



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 6 m de la limite séparatives si elles comportent des vues.

#### EXEMPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE UC ET UCa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues de pièces habitables.

Toutefois, la distance minimale entre tout point de constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ARTICLE UC ET UCa 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

En secteur UCa :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes constitutifs de SDP.

Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.

Cette emprise ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UC ET UCa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

### **EXCEPTIONS :**

- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE UC ET UCa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble

et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.

- Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur les voies publiques et sur les limites séparatives

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT**

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

#### **LES RESEAUX**

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes collectives de télévision (râteaux, paraboles...) ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

### **ARTICLE UC ET UCA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

#### **RAPPEL :**

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :
  - Largeur minimale : 2,50 mètres
  - Longueur minimale : 5 mètres

#### **GENERALITES**

- 1 place par logement minimum aménagée sur la propriété ou dans la construction par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON (avec un minimum d'une place par unité) + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- Il sera aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.
- Autres (équipements publics et collectifs)  
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS :**

Application de la réglementation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

À la date de la présente modification, application de l'article 2 de l'arrêté du 30 juin 2022 annexé au dossier.

**ARTICLE UC ET UCA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE  
RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES  
DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).

**ARTICLE UC ET UCA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES  
SOLS**

**SANS OBJET**

**Modification simplifiée n° 3**

**DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024**

# **ZONE UD**



## **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

#### **En matière de commerces et d'activités :**

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
  - ✗ des constructions à usage d'activités même non classées, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution de la nappe d'eau souterraine,
  - ✗ des constructions de locaux d'activités génératrices de nuisances phoniques ou atmosphériques,
  - ✗ des installations susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone,
  - ✗ des installations susceptibles d'utiliser des transports routiers de grand gabarit dès lors que les voies routières et les accès à créer risquent d'être insuffisants,
  - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de décharges, d'entrepôts, ...,
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les garages en nombre supérieur à deux unités par unité foncière.
- Les garages en sous-sol dans les secteurs inondables reportés au PPRI en vigueur.

#### **En matière de démolitions :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

#### **En matière d'habitat :**

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone et dans la limite d'un logement par unité d'exploitation.

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPEL :**

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Toutes constructions ou utilisations du sol dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2002 (annexé au présent règlement) sont soumises aux dispositions et réglementations de ce document.
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.

### **SONT ADMIS :**

**Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,

**Sont aussi admis les conditions particulières fixées ci-après :**

- La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.
- Les installations classées.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- Les antennes relais pour téléphones portables feront l'objet d'un accord préalable.
- Les extensions ou les créations d'activités dans le secteur de la Croix de la Noue au coin des rues Maurice Hamel et Maurice Berteaux.
- Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être refusés, ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
- Pour les constructions situées dans les secteurs à risques d'inondations, le premier niveau de plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote 24,89 NGF orthométrique.

## **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

**Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.**

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement). La longueur maximale des voiries en impasse est limitée à 20 mètres

## **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

**Le règlement intercommunal d'assainissement annexé au PLU s'impose.**

#### Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure à 20°C et sous réserve de l'avis du service de la Navigation.
- Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et suivant les modalités et conditions qu'elle fixera.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

- En cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrés sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installés dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les nouvelles antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

## **ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées au delà d'un retrait 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### **EXEMPTIONS :**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

### **EXCEPTIONS :**

- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détenteurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

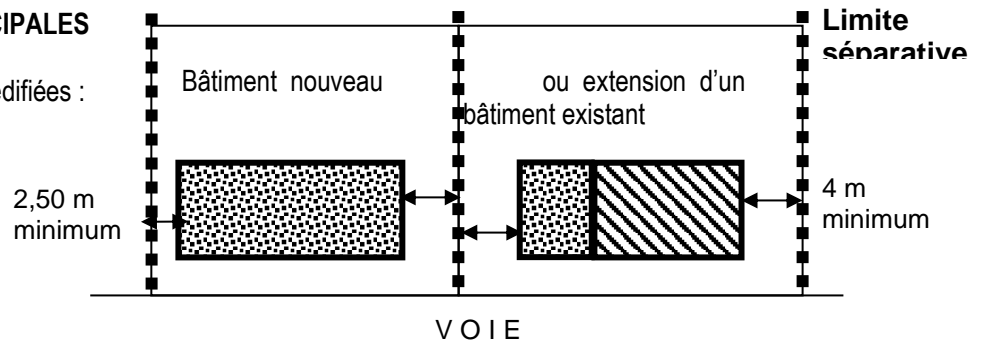
Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

### ➤ LIMITES SEPARATIVES DE ZONE

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- sur aucune d'entre elles



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

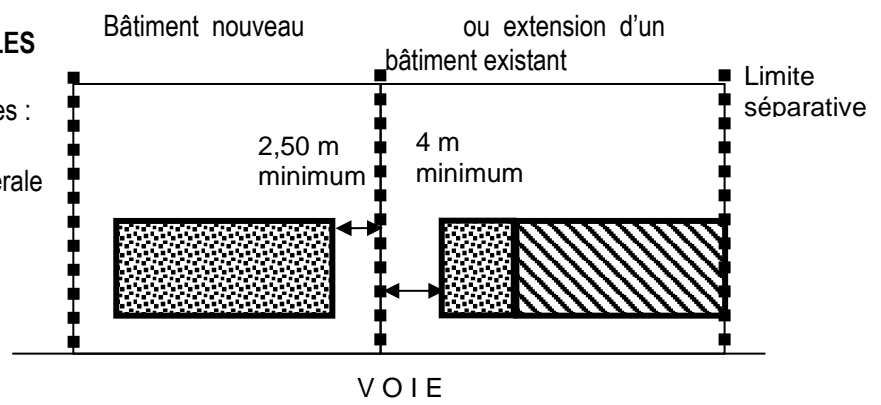
- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m des limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires.

### ➤ LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE LA ZONE

#### LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- soit sur aucune d'entre elles
- soit sur une limite séparative latérale



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 m des limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires.

(la seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

#### EXCEPTIONS :

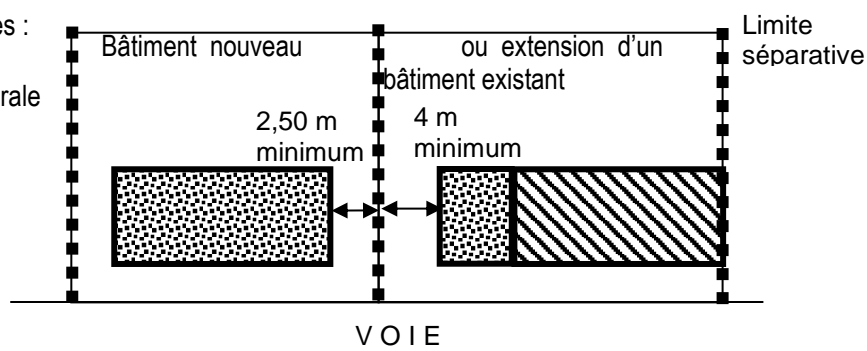
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Pour le sous secteur UDA :

## LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées :

- soit sur aucune d'entre elles
- soit sur une limite séparative latérale



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- une distance égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m des limites séparatives si la façade comporte des vues éclairant des bureaux et des locaux de travail (pour les bâtiments d'activités) ou des pièces principales d'habitation (séjour et chambre) pour les logements de fonction de gardiennage.
- Si la façade est aveugle ou ne comporte pas de vues éclairant des pièces secondaires, la construction pourra être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives à l'intérieur de la zone.  
(La seconde fenêtre d'une pièce habitable peut être considérée comme jour secondaire si elle est placée à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher)

### EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments). Cette distance est portée à 8 m si il existe des ouvertures principales sur la façade.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects mentionnées dans les articles UD 6 et UD 7 permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du présent règlement.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**RAPPELS (Cf. lexique)** : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

### **EXCEPTIONS :**

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les équipements publics, les ouvrages techniques de grande hauteur et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  - aux sites et paysages naturels ou urbains
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives devront se conformer aux annexes du présent règlement.
- Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
- Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT**

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

## LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.

## ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :
  - Largeur minimale : 2,50 mètres
  - Longueur minimale : 5 mètres
- 

### DISPOSITIONS GENERALES :

#### Activités commerciales de bureaux et de services, commerces, artisanat :

- . 60% de la SHOB (bureaux et services)
- . 30% de la SHOB (artisanat, industriel)

Dépôts : 15% de la SHOB

Habitat : 2 places / logement

Autres : Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 10% de leur nombre sera admise.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS :

Application de la réglementation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

À la date de la présente modification, application de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 annexé au dossier.

## **ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

## **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET